3
Doorstroming huurmarkt

Aan de orde is de behandeling van:
- **het wetsvoorstel Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en enkele andere wetten in verband met het stellen van nadere huurmaatregelen tot verdere bevordering van de doorstroming op de huurmarkt (Wet doorstroming huurmarkt 2015) (34373).**

De beraadslaging wordt geopend.

De **voorzitter**:
Ik heet de minister voor Wonen en Rijksdienst van harte welkom in de Eerste Kamer.

☐

De heer **Flierman** (CDA):
Voorzitter. Ik vervang bij deze gelegenheid mijn collega Greetje de Vries, die zoals gezegd wegens persoonlijke omstandigheden verhinderd is vandaag hier aanwezig te zijn.

Wij spreken vandaag over de Wet doorstroming huurmarkt 2015, een wet die diverse zaken in zich herbergt, van huursombenadering en inkomensafhankelijke huurverhoging tot tijdelijke huurcontracten en de verhouding tussen woningbouwverenigingen en particuliere verhuurders. Het andere punt, de gegevensverstrekking door de Belastingdienst, hebben we al twee weken geleden door middel van een reparatiewet zonder stemming afgehandeld. Met dit totaalpakket hoopt de regering de doorstroming op de huurmarkt te bevorderen. De CDA-fractie deelt die ambitie en gebruikt dit debat om te bezien of in de wet de daarvoor geëigende middelen zijn opgenomen.

Wij danken de minister voor de uitvoerige beantwoording van de gestelde vragen. De beantwoording van onze allereerste vraag, of deze wet met zijn verschillende onderwerpen niet in strijd is met de motie-Hoekstra, motiveert de minister, vrij vertaald, met de stelling dat deze onderwerpen in hun samenhang beoordeeld moeten worden. De CDA-fractie geeft de minister daarin het voordeel van de twijfel en gebruikt het debat vandaag om te bekijken of met deze wet daadwerkelijk een bevordering van de doorstroming op de huurmarkt kan plaatsvinden.

Een zonder meer positief punt vinden wij de invoering van de huursombenadering. Je kunt twisten over de vraag wat wel en niet meetelt in de huursombenadering en wat er buiten blijft, maar wij gaan dat nu niet doen. Het is een beetje koffiedik kijken. Wij geven er de voorkeur aan om te starten, te evalueren en vervolgens te bekijken of de huidige insteek beantwoordt aan het doel, met daarna zo nodig finetuning.

Dan een voor deze Eerste Kamerfractie dubieus onderwerp: de inkomensafhankelijke huurverhoging. Zoals men zich ongetwijfeld herinnert, heeft de Eerste Kamerfractie van het CDA in 2013 tegen deze wet gestemd. Wij deelden het uitgangspunt van de regering om de doorstroming op de huurmarkt te bevorderen. "Scheef wonen voorkomen" was het motto. Dat was een probleem dat wij herkenden, maar waarvan wij de gevolgen van de toenmalige wet te weinig onderzocht vonden en waarvan wij toen de stellige overtuiging hadden dat niet de doorstroming het hoofdargument was, maar vooral de betaalbaarheid van de verhuurderheffing voor corporaties. Veel vragen die wij hadden, bleven onbeantwoord. Is er voldoende alternatief voor mensen die zogenaamd scheefwonen? Is er gekeken naar wat in die crisistijd het effect is van op verschillende ministeries genomen bezuinigingen en maatregelen voor het netto besteedbaar inkomen van de in de Wet inkomensafhankelijke huurverhoging genoemde inkomensgroepen? Is het de meest effectieve manier om gegevensverstrekking via de Belastingdienst te laten plaatsvinden, of kun je beter fiscale alternatieven onderzoeken? En op de achtergrond speelde steeds de verhuurderheffing. Die heffing is de CDA-fractie nog steeds een doorn in het oog.

Vandaag ligt voor een aanpassing van de inkomensafhankelijke huurverhoging die je niet los kunt zien van de huursombenadering. Aedes en de Woonbond hebben in juni 2015 een sociaal huurakkoord gesloten vanuit de gezamenlijk gevoelde noodzaak om de huren te matigen en de doorstroming op gang te brengen. Gevolg is dat verhuurders meer maatwerk kunnen toepassen, dat er een relatie wordt gelegd tussen de huurverhoging en de prijs-kwaliteitverhouding, en de huursombenadering zorgt ervoor dat de gemiddelde huurstijging bij toegelaten instellingen beperkt blijft tot de inflatie plus 1%. De inkomensafhankelijke huurverhoging maakte trouwens geen onderdeel uit van dit sociaal huurakkoord; er zou wel onderzoek naar worden gedaan.

In de voorliggende wet worden groepen uitgezonderd van de inkomensafhankelijke huurverhoging. In de oude wet werden door amendering chronisch zieken en gehandicapten ontzien, een opmerkelijk punt voor dit debat vandaag. Nu worden ook gezinnen met twee of meer kinderen ontzien. Omdat deze huishoudens veel andere vaste kosten hebben, geldt de inkomensafhankelijke huurverhoging niet voor huishoudens van vier of meer personen. Datzelfde geldt, door doorwerking van het door CDA en PvdA ingediende en aangenomen amendement, ook voor pensioengerechtigden. Als reden wordt aangevoerd dat gepensioneerden qua koopkracht zowel in euro's als in procenten veel moeten inleveren en zij amper kans maken door te stromen naar een koopwoning.

Dit is nu wat het CDA destijds bedoelde: kijken hoe de wereld buiten het Binnenhof eruitziet en nadenken over wat het voor bepaalde groepen betekent als ze geconfronteerd worden met maatregelen van verschillende ministeries. Over de grenzen van het eigen ministerie heen kijken, wat betekent dat uiteindelijk voor mensen zelf? Het is niet alleen een plusje op de begroting hier of een minnetje daar, ook niet alleen een gereguleerde woning of een geliberaliseerde woning, maar het gaat ook, en misschien wel vooral, om wat het betekent voor mensen, voor hun netto besteedbaar inkomen en voor hun thuis of het ontbreken van een passend huis. Kort gezegd, zonder te willen zwartepieten: beter laat dan nooit. In de ogen van de CDA-fractie is dit een vooruitgang ten opzichte van de oude wet uit 2013.

Of het voldoende is, weten we niet; de evaluatie komt binnenkort. Waarom daar dan niet op gewacht? De minister bezigde onlangs als één van de argumenten om niet te kiezen voor een andere fiscale variant voor de inkomensaf-

hankelijke huurverhoging, dat mensen net gewend waren aan dit systeem en je geen onnodige onrust moest creëren, vrij vertaald. Waarom geldt dit argument dan nu niet? Waarom niet de evaluatie afwachten en het dan in één keer goed doen? De minister en Aedes, de koepel van woningcorporaties, maanden aan tot spoed. Er kon niet op gewacht worden, want dan is er onvoldoende voorbereidingstijd. Dit was in maart. Graag horen wij van de minister of die voorbereidingstijd nu nog wel voldoende is. Er bereiken ons geluiden dat dit niet het geval is. Mocht dat niet zo zijn, dan is de eerstvolgende datum 1 januari 2017 en zou de evaluatie dus afgewacht kunnen worden. Graag horen we op dit punt een reactie van de minister.

Dit zou ook meer recht doen aan het sociaal huurakkoord dat de Woonbond en Aedes sloten. We weten inmiddels uit het woononderzoek dat donderdag uitkwam dat het percentage huurders met (te) hoge inkomens in goedkope huurwoningen is gedaald, maar we weten ook dat het aantal mensen met een laag inkomen die wonen in een te dure huurwoning om in aanmerking te komen voor huursubsidie, is gegroeid. We hoorden de minister publiekelijk zeggen dat nog niet alle genomen maatregelen in het onderzoek zijn verwerkt. Graag horen we van de minister of dit in de aankomende evaluatie wel het geval zal zijn.

We danken de minister ook voor de onderzoeken, zoals de Staat van de Volkshuisvesting, die vorige week werden gepresenteerd, maar we blijven toch ook uitzien naar de evaluatie van de inkomensafhankelijke huurverhoging.

In de memorie van antwoord schrijft de minister als antwoord op onze vraag over het belang van het betrekken van de evaluatie bij deze wet, dat — ik citeer — "Indien deze evaluatie daartoe aanleiding geeft, zal het kabinet mogelijk met wijzigingsvoorstellen komen voor de in voorliggend wetsvoorstel opgenomen inkomensafhankelijke huurverhoging." Op het eerste gezicht een mooie toezegging, maar ja, wat moet je met dat woordje "mogelijk"? De leden van de CDA-fractie verzoeken de minister het woord "mogelijk" te definiëren of te preciseren. Met andere woorden: wanneer komt de minister wel en wanneer komt de minister niet met wijzigingsvoorstellen? Immers, een indicatie of de inkomensafhankelijke huurverhoging daadwerkelijk een bijdrage levert aan de doorstroming op de huurmarkt, kan pas na het bekend zijn van de evaluatie gegeven worden. Wij vinden het van belang dat de uitkomsten van de evaluatie tot iets leiden, anders kun je een evaluatie wel nalaten. Gelukkig wordt er wel weer en steeds meer gebouwd. Dat vergroot het alternatief voor mensen, maar niet per definitie de doorstroming.

Een ander onderdeel van dit wetsontwerp zijn de tijdelijke huurcontracten, ofwel de huurcontracten voor bepaalde tijd. Vindt de CDA-fractie dat dit een bijdrage kan leveren aan de doorstroming? Het antwoord is "ja". Vindt de CDA-fractie dat de positie van de huurder bescherming verdient? Ook daarop is het antwoord vanzelfsprekend "ja". Door de behandeling in de Tweede Kamer doet zich de vraag voor of het contract voor bepaalde tijd zijn naam nog eer aan doet. Hoe goed wij ook snappen dat de positie van de huurder bescherming verdient, wij zien toch ook praktische problemen. Immers, als wij het goed begrepen hebben, is het tijdelijke contract nu naar aard en tijd nog bindend voor de verhuurder, maar door amendering in de Tweede Kamer niet meer voor de huurder. De huurder kan, door het goedbedoelde amendement-De Vries op stuk nr. 19, tussentijds opzeggen.

Soms creëert de oplossing voor het ene probleem een ander probleem. Volgens de koepels van studentenhuisvesters en de koepels van de hogeronderwijsinstellingen VSNU en VH is er, nu het contract voor bepaalde tijd gewoon tussentijds opzegbaar is door de huurder, voor universiteiten en hogescholen geen systeem meer te organiseren van gegarandeerde huisvesting voor exchangestudenten. Die gegarandeerde huisvesting is vaak wel een verplichting die voortkomt uit Europese uitwisselingsprogramma's zoals Erasmus+. Als studenten "zomaar" tussentijds de huur kunnen opzeggen, staat de gereserveerde kamer leeg en levert dit hoge leegstandskosten op die de studentenhuisvester en de onderwijsinstelling voor hun rekening moeten nemen. De gereserveerde kamer is immers niet makkelijk los te verhuren, want een paar maanden later staat een nieuw contingent uitwisselingsstudenten voor de deur.

De CDA-fractie gaat ervan uit dat dit een onbedoeld neveneffect is van het amendement en ze hecht eraan dat dit opgelost wordt. Persoonlijk ben ik niet iemand die gauw met moties staat te zwaaien, daarvoor hecht ik te veel waarde aan dit middel, maar mijn fractie vindt dit onderwerp dringend genoeg om, bij ontoereikende beantwoording van de minister, in tweede termijn zo nodig toch met een motie te komen. Daarom horen wij graag van de minister of hij dit probleem herkent. Zo ja, hoe denkt hij dit te repareren en zo nee, waarom is het geen probleem? Ik voeg hieraan toe dat dit een probleem is dat de minister voor Wonen en Rijksdienst aangaat, maar dat het evenzeer een probleem is waarbij de bewindslieden van OCW, die internationalisering hoog in de Strategische Agenda Hoger Onderwijs hebben opgenomen, betrokken zijn. Een reactie van de regering lijkt mij van belang.

De CDA-fractie zou verder graag van de minister vernemen of het in deze wet geïntroduceerde nieuwe tijdelijke huurcontract, het contract "naar aard van korte duur", vervangt. Door de veelvuldige amendering en de ruime, soms voor meerdere interpretaties vatbare beantwoording, kan mijn fractie daar geen duidelijk antwoord op vinden. In de memorie van antwoord wordt, in reactie op een vraag van de PvdA-fractie, gesteld dat het verbod van "huurovereenkomsten naar aard van korte duur" is gerelateerd aan de taakopvatting van de toegelaten instelling. Bij de beantwoording in diezelfde memorie van antwoord van een vraag van het CDA om — nogmaals de goede particuliere verhuurders niet te na gesproken — in te gaan op de consequenties voor het fenomeen "huisjesmelkers" stelt de minister dat daarvoor het nieuwe tijdelijk contract beter zal werken dan het huidige gebruik van de huurovereenkomsten "naar aard van korte duur". Daar heeft de minister een punt, maar de antwoorden op de PvdA-vraag en de CDA-vraag lijken elkaar tegen te spreken. Wij leggen deze vraag daarom neer bij de minister. Vervangt het in deze wet geïntroduceerde tijdelijke huurcontract het "contract naar aard van korte duur"? Kan hier verschil worden gemaakt tussen toegelaten instellingen en particuliere verhuurders?

Die wellicht verschillende behandeling van particuliere verhuurders en toegelaten instellingen levert nog een andere vraag op: het waarom. We hebben het hier immers niet over het totale woningaanbod, maar over de gereguleerde sector. De woningen met een huurprijs die het, mede afhankelijk van het inkomen van de huurder, mogelijk maakt

om gebruik te maken van de huurtoeslag. De minister motiveert dit met een aantal redenen. Kort door de bocht gesteld: de particuliere verhuurders zijn niet betrokken geweest bij het akkoord dat Aedes en de Woonbond sloten over de huursombenadering; de doelstelling van particuliere verhuurders is een andere dan die van corporaties, namelijk geld verdienen; het zou voor particuliere verhuurders te veel administratieve rompslomp geven; er is geen toezichthoudende instantie voor particuliere verhuurders die dit kan controleren. Ook hier moesten wij even terugdenken aan eerdere wetgeving, namelijk die van de inkomensafhankelijke huurverhoging en die van de verhuurderheffing. Toen golden deze argumenten niet en werden ze voor beide ingevoerd, met dien verstande dat de verhuurderheffing, vanwege de administratieve rompslomp, ging gelden voor verhuurders van meer dan tien woningen. Die gelijke behandeling is voor de CDA-fractie in den beginne nooit een must geweest, maar enige consistentie is niet verkeerd. Het gaat over hetzelfde woningaanbod. Waarom gold toen wel dat particuliere verhuurders in het voorstel worden betrokken en nu niet?

De CDA-fractie heeft een positieve grondhouding ten opzichte van dit wetsvoorstel. We hebben niet op alle punten en komma's willen ingaan, maar ons beperkt tot de hoofdlijn. De CDA-fractie was geen voorstander van de inkomensafhankelijke huurverhoging, maar ziet hiervoor in deze wet een verbetering, mede door de huursombenadering. Of de inkomensafhankelijke huurverhoging de doorstroming bevordert, is volgens de vorige week gepresenteerde onderzoeken het geval, maar omgekeerd zijn er weer meer mensen met een kleine beurs die in een te dure huurwoning zitten. Wij vinden het belangrijk om consequenties te trekken uit de evaluatie die komt. Wij kunnen ons voorstellen dat de tijdelijke contracten de doorstroming bevorderen, maar we hebben op een aantal punten duidelijkheid nodig. Het kan toch niet zo zijn dat door aanneming van deze wet en de amendering ervan, er een probleem ontstaat in de wereld van het hoger onderwijs en bij de internationale studentenuitwisselingen. Wij zijn erg benieuwd naar de argumentatie voor al dan niet gelijke behandeling van particuliere verhuurders en toegelaten instellingen, toen en nu. We wachten de beantwoording door de minister daarom met belangstelling af.

De **voorzitter**:
Dank u wel. Ik dank u ook voor het binnen de tijd blijven; zo helpen wij elkaar.

Het woord is aan de heer Flierman.

☐

De heer **Pijlman** (D66):
Dank u wel, voorzitter, ook al ben ik niet de heer Flierman. Pijlman is waarschijnlijk ook wel goed.

De **voorzitter**:
Excuses.

De heer **Pijlman** (D66):
Voorzitter. Nederland heeft een weinig transparante woningmarkt. Aan de ene kant hebben wij de grootste sociale en gesubsidieerde huurwoningenvoorraad in Europa. Toch zijn de wachtlijsten voor hen die van deze woningvoorraad gebruik moeten maken veel te lang. Aan de andere kant kennen wij een koopmarkt die eveneens zwaar wordt gesubsidieerd door de hypotheekrenteaftrek. Dit is uniek in de wereld. Zelfs de multimiljonair krijgt zware subsidies. Er zijn grote tekorten in het huur-middensegment. Er wordt in dat segment veel te weinig gebouwd en de doorstroming uit de sociale woningvoorraad vindt mondjesmaat plaats. Door onze gesubsidieerde koopwoningen zijn de prijzen van de koopwoningen in Nederland relatief hoog, wat de doorstroming belemmert. Onze woningmarkt is buitengewoon onoverzichtelijk en bureaucratisch en lijkt steeds vaker vast te lopen. De politiek voert graag inkomenspolitiek via het huurbeleid en bij iedere verkiezing belooft een aantal partijen niet aan de hypotheekrenteaftrek te komen om het vervolgens wel te doen, want ons stelsel is niet duurzaam.

Het was om die reden dat D66 een paar jaar geleden besloot om met het kabinet samen te werken in het woonakkoord met als uitgangspunt de woningmarkt eerlijker en transparanter te maken. De huidige huursombenadering borduurt daar op voort. Er is veel gebeurd de afgelopen jaren waarvoor de minister ook complimenten verdient. Het systeem is echter nog nodeloos ingewikkeld. Er wordt nog steeds inkomensbeleid gevoerd via het huurbeleid. De woningmarkt — met de nadruk op markt — werkt niet. De lange wachtlijsten voor de mensen met de laagste inkomens zijn gebleven. In het middensegment wordt nu nog weinig gebouwd. De doorstroming stagneert ook daardoor. We maken nu een periode door met buitengewoon lage rentestanden, zo laag dat het ongezond is voor onze economie. Het is opvallend dat desondanks de doorstroming naar de koopmarkt niet doorzet. Zijn het de hypotheekverstrekkers die veel strengere regels stellen dan voorheen? Of is het de arbeidsmarkt die het voor mensen met een tijdelijke arbeidsovereenkomst moeilijk maakt om aan een hypotheek te komen?

Er zijn op dit moment 5 miljoen Nederlanders met een vast arbeidscontract. Daartegenover staat het groeiende aantal van nu 4 miljoen Nederlanders die flexibele, tijdelijke arbeidscontracten hebben of zzp'er zijn. Hun aantal groeit sterk. Het kan niet anders dan dat dat gevolgen heeft voor de woningmarkt in al zijn facetten. Wat zijn de gevolgen daarvan voor de woningmarkt? En is dat niet de belangrijkste oorzaak van het gebrek aan doorstroming van het sociale segment naar het middensegment en van het middensegment naar de koopmarkt? Graag een reactie van de minister.

De D66-fractie meent dat al de incidentele en vaak bureaucratische maatregelen die we nemen wellicht iets helpen, maar onvoldoende om tot een toekomstbestendige woningmarkt te komen. Het bedrijven van inkomenspolitiek via de woningmarkt of via het zorgstelsel is onjuist. Het bevordert de bureaucratie, maakt de politieke besluitvorming onbegrijpelijk en leidt tot steeds meer ingrepen met vaak onbedoelde neveneffecten, die weer nieuwe maatregelen uitlokken. Het kabinet had daar wat aan kunnen doen met de herziening van het belastingstelsel. Een evenwichtig inkomensbeleid voer je immers via de belastingen. Het kabinet besloot echter met zeer beperkte veranderingen te komen en eigenlijk alleen een belastingverlaging door te voeren die wel goed is voor de economie en de koopkracht, maar die verhinderde dat we in samenhang naar een aantal problemen van onze samenleving konden kijken: de zorg,

de woningmarkt en de arbeidsmarkt. Zeker, een nieuw belastingstelsel had niet alles opgelost, maar het had perspectief kunnen bieden. Perspectief laten zien is een van de belangrijkste functies van de politiek. Kortom, wij misten een kans en een perspectief, en dus gaan wij ook op dit beleidsterrein door met pappen en nathouden. Zo beschouwen wij ook dit wetsvoorstel. Dat brengt mij tot een aantal vragen aan de minister die gaan over de effectiviteit van dit wetsvoorstel.

De bedoeling van dit voorstel is dat de doorstroming van de sociale woningvoorraad naar het middensegment toeneemt. Kan de minister verduidelijken hoeveel burgers door deze ingrepen de komende jaren zullen doorstromen naar het middensegment en hoeveel woningen daardoor vrijkomen voor de mensen met de laagste inkomens die nu op de wachtlijst staan?

Dat middensegment moet overigens nog grotendeels worden gebouwd. De minister meent dat er vijf jaar voor nodig is om tot een nieuw evenwicht te komen. Naar zijn mening ligt er onder andere bij de pensioenfondsen 4 miljard klaar om te investeren. Gemeenten moeten dan wel bereid zijn tegen aanvaardbare prijzen grond beschikbaar te stellen. Gemeenten hebben echter vaak de grondprijzen voor hogere bedragen in de boeken staan dan waarvoor zij voor dit doel kunnen verkopen. Zij zullen dus opnieuw op de grondprijzen moeten afboeken. Kan de minister zeggen waarom hij toch verwacht dat deze investeringen nu loskomen? Op welke wijze monitort het kabinet de effectiviteit van de maatregelen? Kan de minister een indicatie geven van het aantal middensegmenthuurwoningen dat in 2017 zal worden gebouwd?

De huren zijn de afgelopen jaren zeer fors verhoogd. Ook de mensen die net boven de subsidiegrenzen zitten, de middengroepen, moesten fors extra bijdragen aan hun huurwoning. Het leidde ertoe dat de toegelaten instellingen in het woonakkoord met de Woonbond vrijwillig afzagen van een mogelijke verdere verhoging van de huren, om daarmee de mensen met de laagste huurinkomens tegemoet te komen. Dit betekent echter wel wat voor hun verdien- en daarmee investeringscapaciteit. Niet alle woningbouwcorporaties zijn daar blij mee, blijkt uit de lobby van onder meer een aantal Amsterdamse corporaties. Hoe beoordeelt de minister het verdienvermogen van de corporaties en daarmee hun investeringsmogelijkheden?

Alhoewel de toegelaten instellingen afzagen van een hogere huurverhoging dan eerder mogelijk was, geldt dat niet voor de particuliere sector, die binnen grenzen wel verder mag verhogen. Uiteraard is de particuliere sector geen partner in de afspraken tussen Aedes en de Woonbond, maar waarom heeft de minister voor de particuliere sector niet dezelfde regels gesteld? Is het risico nu niet dat de afstand tussen deze verhuurders en de aangewezen instellingen te groot wordt?

D66 meent dat in het huurbeleid vaste contracten de norm dienen te blijven. Tijdelijke contracten vinden wij alleen aanvaardbaar voor bepaalde doelgroepen. Wel menen wij dat het opzeggen voor dringend eigen gebruik tot de mogelijkheden moet behoren, om daarmee woonruimte voor bepaalde doelgroepen beschikbaar te houden als de bewoner niet langer tot de beoogde doelgroep behoort en er voor hem of haar nieuwe passende woonruimte voorhanden is. In die zin kan ook scheefwonen worden voorkomen.

Er was al een groot aantal mogelijkheden voor tijdelijke contracten: het campuscontract, specifieke woningen voor gehandicapten en ouderen, tijdelijke contracten op basis van de leegstandswet, hospitacontracten, tussenhuur, de diplomatenclausule en het veertien dagen geleden aangenomen jongerencontract. Nu stelt het kabinet voor om het tijdelijke contract voor twee jaar toe te voegen en het tijdelijk contract voor onzelfstandige woonruimte voor vijf jaar. Dit allemaal om tot een verdere flexibilisering en doorstroming te komen. Op mijn vragen antwoordt de minister echter dat hij geen idee heeft hoeveel mensen door deze extra maatregelen gaan doorstromen. Dat verbaast mij zeer. Op welke veronderstellingen is dan het voorgenomen beleid gebaseerd? Wat wil de minister concreet bereiken en waarom passen deze maatregelen daarbij? Graag een reactie. Immers, een verdere oprekking van het tijdelijk verhuren is nadelig voor de huurders en hun bescherming. De voorgestelde verruiming is voor ons aanvaardbaar als het leidt tot minder woningnood en meer doorstroming, maar daarover is de minister tot dusver niet erg helder. Ik wil de minister dan ook graag nadrukkelijk vragen dit punt op te helderen.

In het nu door de Tweede Kamer geamendeerde voorstel worden twee groepen uitgezonderd van de maatregelen om scheefwonen te bestrijden: gepensioneerden en grote gezinnen. Voor het uitzonderen van de eerste groep, de gepensioneerden, hebben wij veel begrip, maar over het uitzonderen van de laatste groep hebben wij veel twijfels. Waarom wordt nu juist voor deze groep een uitzondering gemaakt? Bovendien kan de samenstelling van het gezin sterk fluctueren. Hoe moeten de corporaties daar in de praktijk mee omgaan? Leidt dit alles niet tot nog meer bureaucratie?

Voor doorstroming in de sociale huursector is vooral de jaarlijkse inkomenstoets van belang. Deze toets zou aanvankelijk eens in de drie jaar plaatsvinden, maar dit is nu aangepast naar een jaarlijkse toets. Een aantal huurders dat tegen de doorstroomgrens aan zit, heeft door de situatie op de arbeidsmarkt een jaarlijks wisselend inkomen. Wat betekent dit voor de effectiviteit van de inkomenstoets, vragen wij het kabinet?

Het is voor de D66-fractie nog te vroeg om een oordeel over het voorgestelde voorstel te vellen. Wij wachten daarom met belangstelling de antwoorden van de minister af.

☐

De heer **Lintmeijer** (GroenLinks):
Voorzitter. De woningmarkt in Nederland is een gemarkeerde markt. Er is geen sprake van een evenwicht waarin huurders of kopers al naar gelang van hun wensen en financiële mogelijkheden binnen een redelijke termijn een passende woning vinden. Vraag en aanbod hebben al sinds jaar en dag een moeizame relatie met elkaar. Dit uit zich in volatiele prijsontwikkelingen, steeds grotere regionale prijsverschillen en, naast mensen die in een te goedkoop huis wonen, steeds meer mensen die in een te duur huis wonen. Dat is niet alleen een constatering van mijn fractie, ook internationale organisaties als de OESO wijzen al sinds jaar en dag op structurele onvolkomenheden op de Neder-

landse woningmarkt, die uiteindelijk ook risico's met zich brengen voor een stabiele ontwikkeling van onze economie. Daarbij moet worden aangetekend dat mijn fractie zich minstens zoveel zorgen maakt over wat een gebrekkige woningmarkt betekent voor de woonkansen en het woongenot van mensen met een laag inkomen of een middeninkomen.

Juist afgelopen week presenteerde het CBS cijfers die het begrip scheefwonen van een nieuwe dimensie voorzien. 18% van de huurders woont op dit moment in een voor hen te dure sociale huurwoning. Dat is een stijging van meer dan 10% sinds het uitbreken van de financiële crisis in 2008. Meer dan een half miljoen huishoudens wonen in een huis dat zij eigenlijk niet kunnen betalen. Mijn fractie maakt zich daar grote zorgen over. In het verleden spraken wij doorgaans over scheefwonen als mensen te goedkoop woonden, maar de huidige grafieken laten juist een tegengestelde ontwikkeling zien. Het aantal mensen dat te goedkoop woonde, daalde in dezelfde periode met 10% naar hetzelfde aandeel van 18%. Wij lijken het ene probleem op te lossen, maar krijgen er een veel groter probleem voor in de plaats. Te duur wonen leidt tot verhoogde kans op schulden en uitsluiting.

En er is meer zorg. Huurders betalen nu ten opzichte van 2009 €100 meer aan woonlasten, terwijl kopers juist €26 minder betalen. Deze cijfers tonen alles bij elkaar genomen één lichtpuntje: minder mensen houden een te goedkoop huis vast. Het totaalbeeld is echter zorgelijk. Kopen wordt goedkoper en huurhuizen, veelal bestemd voor mensen met lagere en lagere middeninkomens, worden veel duurder. Het aantal mensen dat te duur woont, is meer dan verdubbeld in nog geen zeven jaar tijd. De toch al moeizame markt werkt van geen kanten of, wat mijn fractie betreft, in elk geval de verkeerde kant op. Kent de minister deze cijfers en deelt hij onze zorgen? Wonen is een groot publiek goed. In markten met een groot maatschappelijk belang is het wat mijn fractie betreft een publieke taak om te zorgen voor een goede marktordening. Die is er nu niet. De vraag is of de nu voorliggende wet daarin verandering brengt.

Mijn fractie onderscheidt in grote lijnen drie grote woonsegmenten in de markt. Aan de ene kant van het spectrum hebben we de gereguleerde huurmarkt, waar corporaties zo'n 30% van de 7,5 miljoen woningen in Nederland verhuren. Via de huurtoeslag draagt het Rijk jaarlijks zo'n 3,5 miljard euro bij aan woonlasten van huurders. Door liberalisering en verkoop van corporatiewoningen en weinig investeringen in nieuwe betaalbare voorraad daalt het aantal betaalbare corporatiewoningen, waar de behoefte juist stijgt. Deze wet keert die trend niet.

Aan de andere kant van het spectrum hebben we de markt van de koopwoningen, zo'n 55% van de totale voorraad. De overheid subsidieert via de hypotheekrenteaftrek dit marktsegment zeer zwaar met een jaarlijkse bijdrage van zo'n 14 miljard euro. De lage rente maakt deze markt voor nieuwkomers en oversluiters aantrekkelijk. In reactie daarop stijgen de prijzen weer in de meest gewilde woonregio's, met name in de grote steden. In krimpgebieden staan de prijzen blijvend onder druk. De koopmarkt is met zijn zware subsidies op hypotheekrente nog steeds het troetelkindje van Nederland, een troetelkindje dat een zware wissel trekt op het normaliseren van de woningmarkt als geheel. Maakt die lage rente het niet mogelijk om versneld de hypotheekrenteaftrek af te bouwen? Ook de Europese Commissie dringt hierop aan. Graag een reactie van de minister.

Tussen deze markten zit de relatief kleine particuliere huurmarkt, die zo'n 15% van de woningvoorraad omvat. In dit segment is het aanbod relatief gering en stijgen de prijzen nog sneller dan in de corporatiesector. De nu voorliggende wet zet daar geen rem op, wat dit marktsegment weinig aantrekkelijk maakt voor huurders om door te stromen richting deze sector. Het probleem daarbij is dat vergelijkbare woningen in het niet-geliberaliseerde deel van deze sector vaak minder kwaliteit en een hogere huur hebben dan corporatiewoningen.

Dan een paar punten meer specifiek over deze wet. Voor mijn fractie geldt dat we de grootste zorgen hebben over de snelle stijging van de huren de afgelopen jaren en het verdwijnen van betaalbare woningen voor mensen met lage en lagere middeninkomens. Als wij de nu voorliggende wet aannemen, wordt de huurverhoging per 1 juli 2016 voor mensen die minder dan afgerond €35.000 verdienen maximaal 2,1%; de groep tot €44.000 krijgt te maken met een huurverhoging van maximaal 2,6%. De mensen daarboven, dus ook huishoudens met een bruto inkomen van zo'n €3.500 per maand, kunnen nog altijd een huurverhoging van 4,6% voor de kiezen krijgen.

Een rem om te voorkomen dat iedereen met deze forse huurverhogingen te maken krijgt, is de huursombenadering. Mijn fractie is daar in principe voorstander van, maar die zal helaas pas zijn volle werking hebben vanaf 1 januari 2017. Vanaf dan zal de huursombenadering een blijvend drukkend effect hebben op de huren van de laagstbetaalden, omdat de totale huursom dan meer dan inflatie plus 1% zal zijn. Dat is positief. Maar nu en ook in de toekomst kunnen de huishoudens net daarboven nog steeds met forse verhogingen te maken krijgen. Er zit zelfs een zekere prikkel in de wet om dat te doen, omdat voor de groepen boven €35.000 en €44.000 per jaar verhogingen boven de 2,1% niet meetellen in de huursom. Herkent de minister deze prikkel en ziet hij met mijn fractie dat mensen met een middeninkomen maar zeker geen topinkomen toch nog met hoge woonlastenverzwaringen te maken zullen krijgen? En is de minister het met mijn fractie eens dat tot en met een inkomen van €44.000, waar dus nog altijd forse verhogingen kunnen vallen, de kansen op en de voordelen van de hypotheekrenteaftrek veel minder gunstig zijn dan voor hogere inkomens? Dat knelt des te meer, omdat deze groep mensen ook al geen soelaas vindt op de toch al niet zo grote particuliere huurmarkt. Hier stelt de minister immers geen grenzen aan de totale huursomstijging.

Mijn fractie betreurt het dat de minister op het punt van de lagere middeninkomens afwijkt van het sociaal huurakkoord tussen Aedes en de Woonbond, dat juist wel voorzag in een vergelijkbare rem op de huurstijging, zoals die gelukkig wel voor de laagste inkomensgroepen conform het sociaal huurakkoord in stand blijft. Ook hebben wij grote zorgen over de positie van huurders in de vrije sector, omdat daar een dergelijke begrenzing niet geldt. Het zijn niet alleen topinkomens die in de vrije sector huren. Is de minister bereid voor de komende jaren te kijken naar de ontwikkelingen in dit deel van de markt en aan de rem te trekken bij huurstijgingen die de inflatie fors overstijgen? Mijn fractie ontvangt uit de hoek van deze huurders en ook via de Woonbond veel zorgelijke signalen over de groeiende kloof in de prijs-kwaliteitverhouding tussen de gereguleerde en

de geliberaliseerde sector. Graag horen we de opvatting van de minister daarover.

Mijn fractie vindt het van groot belang dat er een voldoende voorraad betaalbare huurwoningen beschikbaar blijft voor mensen met lage en lagere middeninkomens. Er is een aantal factoren dat daar druk op zet: de overspannen woningmarkt in met name de grote steden, de verkoop en liberalisatie van huurwoningen en de beperkte investeringen door corporaties.

Het woonakkoord voorzag in huurmatiging, hetgeen de verdien- en investeringscapaciteit van corporaties beperkt, onder gelijktijdige intrekking van de verhuurderheffing. Het kabinet heeft ervoor gekozen dit deel van het woonakkoord niet te honoreren. Zo ontstaat een dilemma: beperking van de huren voor de laagste categorie inkomens, toch nog behoorlijke stijgingen bij de categorie daarboven, maar overall te weinig kapitaal dat corporaties vrijmaken — of vrij kunnen maken, dat hangt af van de corporatie — om dat te doen waar om heel veel redenen dringend behoefte aan is, namelijk betaalbare huurwoningen bijbouwen. Wij horen graag de visie van het kabinet op dit punt, mede in relatie tot de Agenda Stad, die juist beoogt de steden een impuls te geven. Dan moeten wat mijn fractie betreft die steden wel voor iedereen blijven. Het effect dat we nu zien in Amsterdam en in mindere mate in steden als Utrecht en Haarlem, dat goedkope woningen en dus mensen met lage en middeninkomens naar de randen van de stad worden geperst, vindt mijn fractie ongewenst. Het versterkt de tweedeling in de steden en in de samenleving. Welke kansen ziet de minister in de samenwerking tussen corporaties, gemeenten en Rijk om deze ongewenste tweedeling in steden te keren en is hij bereid daarover in overleg te gaan?

De heer **Schalk** (SGP):
Ik heb een vraag naar aanleiding van het betoog van de heer Lintmeijer over de huursombenadering. U spreekt terecht uw zorgen uit over de lage en lage middeninkomens. In de wet is nu een grens opgenomen wanneer het inflatie plus 1% wordt en wanneer inflatie plus 4%. Vindt u dat die grens anders zou moeten lopen, of vindt u de benadering vanuit het bruto inkomen te rigide?

De heer **Lintmeijer** (GroenLinks):
Dank voor deze vraag. Ik verwacht dat de oplossing in een combinatie van beide zal zitten. Wij denken dat de huursombenadering een goed goed is. Wij vinden wel dat met name in de lagere middeninkomensklasse de verhogingen behoorlijk doorpakken. Je zou dat kunnen oplossen door wat met die grenzen te spelen, maar je zou ook kunnen bekijken of je de huursombenadering een wat bredere werking kunt geven waardoor het dempend effect wat groter wordt. Ik zie de oplossing in een combinatie hiervan, maar hoor graag hoe het kabinet hiertegen aankijkt. Deelt het kabinet onze zorg dat afvlakking met name voor de lagere inkomensgroepen van belang kan zijn?

De heer **Schalk** (SGP):
Misschien aanvullend nog een vraag. We hebben een paar uitzonderingen gezien, zoals gepensioneerden en met name de meerpersoonshuishoudens. Op hen wordt de redenering van het kabinet losgelaten om de bruto inkomens te gebruiken. Is dit waar u naar op zoek bent?

De heer **Lintmeijer** (GroenLinks):
Het gevaar van het benoemen van specifieke doelgroepen om tot matiging te komen, is dat er een zekere willekeur in gaat ontstaan. Ik snap heel goed het politieke belang om grote gezinnen te ontzien. Ik kan me in sommige gevallen voorstellen dat bij grote gezinnen een stapeling van lasten leidt tot financiële problemen. Deze cumulatie van problematiek speelt echter bij veel meer groepen in de samenleving. We moeten het instrument dat wordt toegepast goed bekijken, maar niet specifiek gericht op één doelgroep.

Wat voor investeren in betaalbare woningen geldt, geldt ook voor investeren in energiemaatregelen. De grootse CO_2- en klimaatwinst in Nederland bij particulieren kan worden gehaald door fors in te zetten op het energiezuinig maken van de bestaande woningvoorraad. De corporaties hebben daar een belangrijke rol in te spelen; een rol, die wat mijn fractie betreft nog te weinig van de grond komt. Wij vinden het in dit kader positief dat woningverbetering en energiebesparingsmaatregelen buiten de huursom blijven, want daarmee is er geen beperking om energiezuinige woningen te maken. Toch komt die grootschalige aanpak niet van de grond. Herkent de minister dat en wat kan het kabinet doen om tot een doorbraak aan CO_2-besparende maatregelen in huurwoningen te komen?

Dan het verruimen van de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur. Het kabinet wil hier drempels wegnemen om tijdelijk gebruik van woningen gemakkelijker te maken. Wij vinden het jammer dat de huursombenadering en de verruiming van tijdelijke verhuur in één wet geregeld zijn. Ik verwijs maar weer eens naar de motie die in deze Kamer is aangenomen om geen ongelijksoortige maatregelen in één wet te stoppen.

Waar voor de huursombenadering in relatie tot het handhaven van inkomensafhankelijke huurstijging nog een afweging van pro en contra binnen hetzelfde pakket geldt, moeten we hierbij twee uiteenlopende maatregelen tegen elkaar afwegen. Die afweging valt zwaar, omdat wij boven alles hechten aan een goede huurbescherming. Deze wet tornt daaraan. Tijdelijke huurcontracten kunnen vooral voor verhuurders aantrekkelijk zijn, maar voor huurders kleven er grote nadelen aan en vormen zij een aantasting van de woonzekerheid. Mijn fractie kan zich, net als D66, voorstellen dat in specifieke omstandigheden en voor bepaalde doelgroepen, zoals jongeren met een tijdelijk laag inkomen, tijdelijke contracten een oplossing bieden en de doorstroming bevorderen. Tijdelijke contracten moeten echter niet de norm worden. Dit wetsvoorstel zet wel een forse stap die kant op, omdat de minister alleen zelfstandige sociale huurwoningen, de DAEB-woningen, uitsluit. Voor de rest lijken er geen beperkingen te zijn. Bovendien wil de minister pas na vijf jaar evalueren of de tijdelijke verhuurverruiming daadwerkelijk leidt tot minder leegstand en doorstroming en in welke mate. Wij missen nu een specifieke onderbouwing van het kabinet en zien ook geen enkele kwantificering van het beoogde effect. Daarom wordt in deze mate de verruiming voor ons een te precies grote sprong in het duister. Kan de minister nog eens precies aangeven welke effecten hij verwacht in welke specifieke segmenten van de markt? Is de minister het met ons eens dat van meet af aan de vinger aan de pols moet worden gehouden en niet pas na vijf jaar moet worden geëvalueerd?

Mijn fractie kijkt met gemengde gevoelens naar deze wet. Maatregelen als de huursombenadering die de veel te grote stijging van de huren begrenst, juichen wij toe. De uitwerking van de inkomensafhankelijke huurverhogingen werkt daar voor een deel tegenin. De verruiming van de mogelijkheden voor tijdelijke huurcontracten vinden wij te ongeclausuleerd. In het algemeen biedt deze wet geen oplossing voor grote mankementen op de woningmarkt. Wij zien weinig perspectief om tot noodzakelijke investeringen in betaalbare woningen te komen. Wij wachten nu eerst maar eens de antwoorden van de minister af.

☐

De heer **Schouwenaar** (VVD):
Voorzitter. Dit wetsvoorstel is door mijn fractie positief ontvangen. Bij de schriftelijke voorbereiding hebben wij enkele vragen gesteld. Wij danken de minister voor zijn beantwoording. Voor het merendeel vinden wij de antwoorden overtuigend. Op een tweetal vraagpunten willen wij straks terugkomen.

Eerst moeten wij een prealabele vraag beantwoorden. Handelen wij in strijd met de motie-Hoekstra? Dit wetsvoorstel gaat over de huursom, de inkomensafhankelijke huurverhoging en tijdelijke huurcontracten. Zijn dit eigenstandige wetsvoorstellen die apart behandeld moeten worden? Of is er samenhang? De VVD ziet een duidelijke samenhang. De beperking van de huursom zorgt voor minder huurinkomsten, dus voor minder investeringen. Deze teruggang vindt compensatie in de tijdelijke contracten en in de inkomensafhankelijke huurverhoging. Tijdelijke contracten leveren nieuw aanbod op. De inkomensafhankelijke huurverhoging geeft een extra huuropbrengst. Die moet opnieuw geïnvesteerd worden. Het ene onderdeel dient als compensatie voor het andere. Dat vraagt om een gezamenlijke behandeling.

Namens de VVD wil ik achtereenvolgens iets zeggen over de huursom, de liberalisatie, de inkomensafhankelijke huurverhoging, de tijdelijke contracten en de beëindiging van tijdelijke contracten.

Allereerst de huursom. Deze biedt onmiskenbare voordelen. Hij leidt tot beleidsvrijheid voor verhuurders en biedt ruimte voor lokaal maatwerk. Partijen willen het zelf. In juni 2015 hebben de Woonbond en Aedes een akkoord gesloten. Particuliere investeerders waren er niet bij betrokken, maar zij bevinden zich in een andere positie. Zij hebben een rendementsdoelstelling. Een gemiddelde van de huurstijgingen van alle particuliere verhuurders valt moeilijk vast te stellen en er is geen toezicht zoals bij de corporaties. De huursom is bepaald op inflatie plus 1%. Dat betekent een belangrijke matiging voor de huurders in de laagste inkomenscategorie. Mijn fractie is het van harte eens met deze huursombenadering, mede met het oog op de moeilijke economische situatie en de rapportages van het Nibud over betalingsproblemen bij huurders. Bezwaren zijn natuurlijk wel dat de inkomsten van de corporaties teruglopen, er minder doorstroming plaatsvindt en er minder nieuwbouw wordt gepleegd. Aan deze bezwaren kan echter op verschillende manieren tegemoet worden gekomen: uitbreiding van de vrije sector, splitsing DAEB en niet-DAEB, inkomensafhankelijke huurverhoging, een appel op gemeenten om bouwgrond te verkopen, en liberalisatie. Alles helpt, al is het niet altijd met de vaart die wij zouden willen.

Onze waardering voor de huursom hangt mede af van de vraag: wat stop je erin en wat laat je erbuiten? Dit wetsvoorstel rekent de harmonisatie en de liberalisatie tot de huursom en laat renovatie en inkomensafhankelijke huurverhoging erbuiten. Met het erbuiten laten van de laatste twee zijn wij het eens. Renovatie, vooral energiebesparing, is nodig. Bestaande woningen kunnen daarbij niet buiten beschouwing blijven. Alleen, de corporaties zullen de kosten voortaan meteen bij de zittende huurders in rekening moeten brengen. Die lasten kunnen ze niet meer verschuiven naar nieuwe huurders bij de eerstkomende mutatie. Wij zijn het ook daarmee eens.

Inkomensafhankelijke huurverhoging bevordert de doorstroming. De extra inkomsten komen rechtstreeks ten goede aan nieuwe investeringen voor woningzoekenden in de laagste inkomensgroep.

De VVD vindt harmonisatie een goede zaak. Gelijke huurprijzen voor gelijke woningen. Wij hadden harmonisatie daarom liever buiten de huursom gehouden. Het oplossen van verschillende huurprijzen van identieke woningen gaat straks langzamer dan nu. Wij vinden dat jammer en vragen aan de minister wat de redenen zijn om harmonisatie in de huursom op te nemen.

Mijn fractie heeft er moeite mee, dat liberalisatie deel uitmaakt van de huursom. Wij verwachten dat dit de ruimte voor liberalisatie zal beperken. Geliberaliseerd verhuren vult het tekort in het middensegment van €700 tot €1.000. Het draagt bij tot de doorstroming. Liberaliseren en verkopen vullen eveneens het middensegment in de vrije sector. Het geeft bovendien een opbrengst, die direct kan worden aangewend voor nieuwbouw, bij voorkeur passende en betaalbare nieuwbouw. Uiteraard mag liberalisatie er niet toe leiden, dat het bestaande tekort aan sociale woningen voor de doelgroep nog groter wordt. Zolang de opbrengst van verkochte woningen opnieuw wordt geïnvesteerd en zolang er een doelgroep is van 1,7 miljoen huishoudens en een voorraad van 2,1 miljoen sociale woningen, waarvan 900.000 te liberaliseren woningen, wordt de grens niet gauw bereikt. Die grens kan bovendien beter bewaakt worden op regionaal niveau, want er zijn grote regionale verschillen. Zo bezien kent liberalisatie alleen maar voordelen: doorstroming, méér passend bouwen en groei van de vrije sector zonder benadeling van de sociale doelgroep met een inkomen beneden €38.000. Waarom zet de minister dan toch een rem op de liberalisatie? In de memorie van antwoord hebben wij het antwoord niet duidelijk kunnen lezen. Wij vinden het echter wel belangrijk en leggen de vraag daarom nog een keer voor aan de minister.

Of inkomensafhankelijke huurverhoging bijdraagt tot een vermindering van het scheefwonen, staat niet vast. Het staat wel vast dat scheefwonen met circa 10% is afgenomen. WoON 2015 — dit is al vaker gememoreerd — geeft aan dat het aantal goedkope scheefwoners is gedaald tot 18%. Het lijkt ons moeilijk vast te stellen in hoeverre de inkomensafhankelijke huurverhoging hieraan heeft bijgedragen. Ook daarom kijken wij met belangstelling uit naar de evaluatie die de minister in het vooruitzicht heeft gesteld. In elk geval betalen scheefwoners meer huur. En die wordt direct geïnvesteerd, anders moet de extra huur in de huursom worden meegerekend.

Een belangrijk bezwaar is het veelgehoorde ontbreken van een alternatief voor scheefwoners. Zij kunnen nergens heen.

De minister heeft een aantal maatregelen getroffen, in het bijzonder om het middensegment op gang te helpen. De signalen zijn hoopvol, maar een en ander heeft tijd nodig.

In dit wetsvoorstel worden gepensioneerden en gezinnen met kinderen vrijgesteld van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Deze keuze voor vrijgestelde groepen komt nogal willekeurig over. Wil de minister nog eens uiteenzetten waarom juist deze uitzonderingen gemaakt zijn?

Vervolgens enkele opmerkingen over de huurcontracten voor bepaalde tijd. De fractie van de VVD gaat ervan uit dat deze tijdelijke contracten in een behoefte voorzien.

De heer **Schalk** (SGP):
Ik kom nog even terug op de opmerking van de heer Schouwenaar dat nogal willekeurig is gekozen voor een paar groepen die worden uitgezonderd. Zou hij nog een paar groepen meer kunnen bedenken waarvoor eveneens een uitzondering gemaakt zou moeten worden?

De heer **Schouwenaar** (VVD):
Misschien zouden wij dat wel kunnen, maar dat willen wij niet doen. Onze zorg is dat naarmate er meer uitzonderingen komen, het middel van de inkomensafhankelijke huurverhoging zijn betekenis zal verliezen. Natuurlijk is het sympathiek om op te komen voor groepen die in betalingsproblemen komen, mede als gevolg van de inkomensafhankelijke huurverhoging, maar wij moeten goed voor ogen houden waarom die ooit, ik meen drie jaar geleden, is ingevoerd. Dat is gedaan om een prikkel te geven aan de doorstroming, maar ook om scheefwoners meer huur te laten betalen, altijd beneden de maximaal aanvaardbare huur, en daarmee een bijdrage te leveren aan de nieuwbouw. Ik gebruik het woord "scheefwoners" in de neutrale betekenis van het woord, daar zit niets verwijtbaars in, maar zij houden wel de plekken bezet die niet voor hen bestemd zijn, maar voor de laagste categorie inwoners, met een inkomen beneden €39.000. Dat zijn de mensen die toch al zo moeilijk aan de bak komen en geen dak boven het hoofd hebben. Wij vinden dat de woningzoekenden die nu op de lijst staan — wij weten niet hoe lang die lijst precies is, maar wij weten wel dat die lang is — niet nog verder naar achteren op de lijst geschoven mogen worden.

De heer **Schalk** (SGP):
In het wetsvoorstel is uiteindelijk opgenomen dat een aantal groepen wordt uitgezonderd. Dat is gebeurd op basis van gegevens van het Nibud. Het Nibud kan misschien nog wel andere groepen noemen die tegen een inkomen van €39.000 aan zitten en, doordat zij zwaarder belast worden of om welke reden dan ook, in de problemen komen als zij straks 4% extra huurverhoging voor de kiezen krijgen. Wij zouden derhalve ook naar andere zaken moeten kijken dan alleen naar de rigide grens van €39.000 bruto inkomen. Of is de heer Schouwenaar dat niet met mij eens?

De heer **Schouwenaar** (VVD):
Ik denk dat het goed is om naar het totale plaatje van inkomsten en uitgaven te kijken en daar niet alleen de component wonen uit te halen. Er zijn een heleboel componenten die iemands financiële situatie bepalen. Als de heer Schalk dat bedoelt, ben ik het met hem eens.

De heer **Köhler** (SP):
Ik heb de heer Schouwenaar een paar keer horen zeggen dat de inkomensafhankelijke huurverhoging, die nu nog geldt vanaf een huishoudinkomen van €34.000 per jaar, niet alleen gunstig is voor de doorstroming. Er wordt ook geld gegenereerd, dat weer geïnvesteerd kan worden in nieuwbouw voor de laagste inkomens. Zou de heer Schouwenaar in dat verband kunnen ingaan op het punt van de huurders bij particuliere verhuurders? Ook zij krijgen een inkomensafhankelijke huurverhoging. Genereert ook die in de ogen van de heer Schouwenaar geld voor nieuwbouw? Of verdwijnt dat geld zomaar in de zakken van de commerciële verhuurders?

De heer **Schouwenaar** (VVD):
De laatste zin is niet erg vriendelijk geformuleerd, maar laat ik hem iets neutraler opvatten. Ja, ik denk dat dit zo is; dit kan althans het geval zijn. De heer Köhler weet echter ook dat dit een klein deel is van de totale gereguleerde voorraad. Het grootste deel van de gereguleerde voorraad, 80%, zit bij de corporaties. Voor de corporaties wordt het straks regel dat de inkomensafhankelijke huurverhoging conform de prestatieafspraken met de gemeenten opnieuw geïnvesteerd moet worden, anders telt zij niet mee. Dat lijkt mij een belangrijke prikkel. Nogmaals, ik wil niets afdoen aan de sympathie voor bepaalde groepen die in de knel zitten of in de knel komen. Daar wordt ook regelmatig over gerappelleerd. Het lijkt mij echter goed om steeds voor ogen te houden dat er een groep is die nog veel meer in de knel zit. Dat zijn de woningzoekenden die nu geen dak boven het hoofd hebben.

De **voorzitter**:
Vervolgt u uw betoog.

De heer **Schouwenaar** (VVD):
Ik vervolg mijn betoog met enkele opmerkingen over de tijdelijke huurcontracten. De fractie van de VVD gaat ervan uit dat deze tijdelijke contracten in een behoefte voorzien. Mensen die in een echtscheiding zijn verwikkeld, ex-gedetineerden, GGZ-patiënten, mensen met tijdelijk werk en mensen in een in beginsel onbegrensd aantal andere omstandigheden zullen er gebruik van kunnen maken. Wij verwachten dat dit het aanbod zal verhogen en dat ook verhuurders daaraan zullen meewerken. Na twee jaar is er geen garantie op vervangende woonruimte. Niet iedereen zal dat echter willen en de inschrijftijd op de wachtlijst loopt door.

Mijn fractie zet een vraagteken bij de manier waarop in het wetsvoorstel de beëindiging van het tijdelijke contract geregeld wordt. De overeenkomst eindigt weliswaar van rechtswege, maar de verhuurder moet de huurder één tot drie maanden voor het aflopen van de huurovereenkomst een herinnering sturen. Laat de verhuurder dit na, dan wordt het tijdelijke contract omgezet in een contract voor onbepaalde tijd. Het huurrecht is verre van eenvoudig, dus ik kan mij voorstellen dat het sturen van een dergelijke herinneringsbrief over het hoofd gezien wordt, dat de brief verkeerd bezorgd wordt of dat het anderszins fout gaat. Dan is verlenging van het contract tot onbepaalde tijd een sanctie die in onze ogen te zwaar en niet effectief is. Die sanctie treft niet de zittende huurder en ook niet de verhuur-

der, maar de onbekende opvolgende huurder, de woningzoekende voor wie het toch al zo moeilijk is om een plek te vinden. Het zou ertoe kunnen leiden dat de bereidheid om te gaan verhuren weer afneemt in plaats van toeneemt. Wij vragen ons af wat de meerwaarde is van een dergelijke herinneringsbrief. Waarom zo'n zware en ineffectieve sanctie?

Al met al zien wij veel positieve kanten aan dit wetsvoorstel. Het is geen totale oplossing van de woningmarktproblemen, maar dat kan ook niet. Het geeft wel enkele mogelijkheden die verbetering kunnen brengen, stap voor stap. Bedenkingen hebben wij alleen bij het voorgestelde afremmen van liberalisatie en bij het eventuele omzetten van tijdelijke naar onbeperkte huurtermijnen in het geval er vormfouten gemaakt worden. Wij kijken met belangstelling uit naar het antwoord van de minister.

De **voorzitter**:
Het woord is nu aan de heer Köhler. Kijkend naar het tijdschema, stel ik vast dat hij de laatste spreker van deze ochtend zal zijn. De heer Verheijen zal de eerste spreker zijn na de lunchpauze.

☐

De heer **Köhler** (SP):
Voorzitter. De huren zijn voor veel huurders nauwelijks meer betaalbaar. De afgelopen drie jaar zijn de huren in de gereguleerde sector extra omhooggestuwd door de verhuurderheffing, met een huurstijging van 12% als resultaat. Waren de huren in Nederland ooit laag in verhouding tot die in de ons omringende landen, tegenwoordig is er sprake van het tegendeel. Op deze situatie is door de woningcorporaties en de Woonbond, als vertegenwoordiger van de huurders, gereageerd met hun sociaal huurakkoord. De bedoeling is om de jaarlijkse huurverhoging te matigen. Via de zogenaamde huursombenadering mogen de huren gemiddeld met de inflatie plus 1% omhoog. Daarin is inbegrepen de huurstijging door de huurharmonisatie, de verhoging die bij nieuwe huurders wordt doorgevoerd. Omdat die gemiddeld 0,6% van de hele huursom van een verhuurder bedraagt, resteert er voor de zittende huurders een gemiddeld maximale huurstijging van inflatie plus 0,4%.

Hoewel de SP, gezien het al hoge huurniveau in Nederland, elke huurstijging die de inflatie te boven gaat ongewenst vindt, beschouwen we het huurakkoord als een grote stap in de goede richting na jaren van een uitgelokte huurexplosie. Rond deze gemiddeld maximale 0,4% kan de sociale verhuurder nog variëren door voor bepaalde woningen maximaal een huurverhoging van inflatie plus 2,5% toe te passen. Dan gaat het om woningen die gezien de kwaliteit een relatief lage huur hebben. Maar tegenover zo'n verhoging moeten vijf woningen staan waarvan de huur met niet meer dan de inflatie omhoog gaat om binnen de maximale huursomstijging te blijven.

Het wetsontwerp dat we nu bespreken, verheft het sociaal huurakkoord tot wet, maar helaas is het daar niet bij gebleven. De regering plakt er een groot aantal maatregelen aan vast die het akkoord voor sommige huurders in zijn tegendeel doet veranderen: geen huurmatiging, maar extra huurverhoging. In strijd met het sociaal huurakkoord komt de regering weer met de extra inkomensafhankelijke huurverhoging van jaarlijks 4% voor zogenaamde scheefwoners. En een scheefwoner is dadelijk door deze wet iedereen met een huishoudinkomen boven de ruim €39.000 per jaar. Al onze pogingen in het schriftelijk overleg om de minister uit te laten leggen waarom iemand met een inkomen van €40.000 per jaar en een huur van €700 per maand te goedkoop zou wonen, stuiten bij de minister op een muur. Hij weigert zijn stellingname met cijfers te onderbouwen. De extra inkomensafhankelijke huurverhoging treft ook huurders in een woning waarvoor nog wel de huurprijsbescherming geldt, de gereguleerde huur, maar wier woning inmiddels de grens van €710 per maand al lang heeft overschreden. Waarom je met een jaarinkomen van meer dan €39.000 en een maandhuur van €800 scheefwoont, zal de minister ook wel niet willen voorrekenen. Ook het excuus voor de inkomensafhankelijke huurverhoging dat de huurder met een middeninkomen moet doorstromen uit de sociale sector naar een duurder segment, gaat in dit geval niet op. Evenmin valt deze huurder onder de definitie van de minister van scheefwoner. Daarom vraag ik de minister: waarom haalt u de mogelijkheid om deze groep huurders met de extra inkomensafhankelijke huurverhoging te treffen, niet uit de wet?

Nu kan het met de inkomensafhankelijke huurverhoging bij de woningcorporaties nog meevallen: volgens deze nieuwe wet mag het alleen als er plaatselijk afspraken over worden gemaakt tussen verhuurders, huurders en gemeenten. Daarbij hebben de huurders helaas geen instemmingsrecht. Particuliere en commerciële verhuurders van gereguleerde woningen krijgen daarentegen helemaal vrij spel. Voor hun huurders met een jaarinkomen boven de ruim €39.000 wordt de huurverhoging dus inflatie plus 4%. Voor hun huurders met een inkomen onder die grens wordt de huurverhoging inflatie plus 2,5%, omdat voor deze verhuurders de beperkte huursomstijging niet geldt. Het percentage dat de sociale verhuurders voor een klein deel van hun woningen, het deel met relatief lage huren, kunnen toepassen, mogen de particuliere verhuurders voor al hun woningen toepassen. Dat is nog een hoger percentage dan de afgelopen jaren, toen het huurverhogingspercentage voor huurders met lage inkomens inflatie plus 1,5% en met lage middeninkomens inflatie plus 2% was.

De minister verdedigt het uitsluiten van particuliere verhuurders van de huursombenadering en de daarbij horende beperking van de huurverhoging met wisselende argumenten, die wij stuk voor stuk niet valide vinden. Eerst zou de verdiencapaciteit van deze verhuurders te veel worden aangetast. Vanzelfsprekend kon de minister die stelling niet nader onderbouwen. Toen zouden de administratieve lasten voor deze verhuurders te hoog worden. Ook dat heeft de minister niet kunnen onderbouwen. De minister lijkt het gewoon wel best te vinden dat de huurmatiging bij sociale verhuurders in het wetsontwerp gepaard gaat met een extra huurverhoging bij de particuliere en commerciële verhuurders en hun meer dan 400.000 huurders met een gereguleerde huur.

De SP wijst deze ongelijke behandeling van huurders met de ene of de andere huisbaas af. Dat de huurders van particuliere en commerciële verhuurders jaarlijks nog meer huurverhoging krijgen dan de afgelopen jaren al het geval was, is voor ons ook onacceptabel. We vragen de minister alsnog met voorstellen te komen om ook voor de woningen met een gereguleerde huur van particuliere en commerciële verhuurders de huursombenadering en de daarbij horende

beperkte huursomstijging toe te passen. Dit heeft als bijkomend voordeel dat het de overheid jaarlijks 14 miljoen euro aan huurtoeslagen bespaart. Een alternatief kan zijn om de huurverhoging voor woningen die buiten de huursombenadering blijven, te maximeren op 1% plus inflatie. We hebben daar in het schriftelijk overleg ook op gewezen. Wil de minister op dit idee reageren?

Vorige week verscheen het WoonOnderzoek Nederland 2015. Daaruit blijkt dat het aantal dure scheefwoners, mensen die gezien hun inkomen te veel huur betalen, de laatste jaren met honderdduizenden is toegenomen. Meer dan een half miljoen huishoudens met lage inkomens die van huurtoeslag afhankelijk zijn, betalen meer dan ongeveer €600 huur per maand en krijgen dat meerdere niet door de huurtoeslag gecompenseerd. De huur is voor hen onbetaalbaar geworden, niet in de laatste plaats door de hoge huurverhogingen van de laatste jaren. We vroegen de minister eerder al waarom hij alleen maatregelen tegen zogenaamde goedkope scheefwoners voorstelt en niet tegen dure scheefwoners. Hij heeft daar geen antwoord op gegeven, afgezien van een verwijzing naar het passend toewijzen van een woning bij nieuwe huurders. Maar daar hebben de 530.000 huishoudens die nu te duur wonen niets aan. Wil de minister alsnog met voorstellen komen om deze groep tegemoet te komen, bijvoorbeeld met een bevriezing van hun huur? En vindt de minister ook niet dat voor de 80.000 dure scheefwoners in de particuliere sector de door hem voorgestelde huurverhoging van inflatie plus 2,5% helemaal onwenselijk is?

De huurmaatregelen worden in het nu voorliggende wetsontwerp gekoppeld aan voorstellen om nog meer soorten tijdelijke huurcontracten in te voeren. Wij vinden dat een oneigenlijke koppeling. In het schriftelijk overleg heeft de minister ook geen steekhoudende argumenten geleverd voor deze koppeling. We betreuren dat de regering zo kort na het aannemen van de motie-Hoekstra alweer in de fout gaat.

Ik kom nu bij een stukje tekst dat de heer Pijlman ook citeerde. We hebben al het campuscontract, tijdelijke contracten voor ouderen- en gehandicaptenwoningen, tijdelijke contracten op basis van de Leegstandswet, het hospitacontract, de tussenhuur bij afwezigheid van eigenaar of huurder en de huur naar zijn aard van korte duur, zoals een vakantiewoning of een wisselwoning. En sinds twee weken is daar het jongerencontract. Die bestaande vormen worden in dit wetsontwerp uitgebreid: de tussenhuur wordt mogelijk voor meerdere opeenvolgende huurders, de Leegstandwet maakt ook tijdelijke verhuur van te koop staande huurwoningen mogelijk en met een campuscontract kunnen ook promovendi worden gehuisvest. Al die uitbreidingen zijn voor de regering echter nog niet genoeg. Naast de soorten tijdelijke contracten die ik al noemde, komen er twee nieuwe vormen bij. Die gaan veel verder dan de vorige, omdat ze niet meer beperkt worden tot specifieke groepen of situaties. Ten eerste: het tijdelijke contract voor maximaal vijf jaar voor onzelfstandige woonruimte. Dit contract was oorspronkelijk bedoeld voor statushouders, maar onder het motto "geen discriminatie" wordt het toepasbaar voor alle huurders. Op deze manier wordt voor onzelfstandige woonruimte het tijdelijke huurcontract veralgemeniseerd. Wij zien geen reden om voor alle onzelfstandige woonruimte het contract voor onbepaalde tijd op de helling te zetten. Juist in deze sector zijn tijdelijke huurcontracten helemaal niet nodig. Als huurders kunnen doorstromen naar een zelfstandige woning, zullen ze dat niet laten. Als ze nog geen zelfstandige woning kunnen krijgen, moeten we ze niet uit hun onzelfstandige woonruimte laten zetten. Wil de minister hier zijn licht nog eens over laten schijnen?

Een tweede nieuwe vorm is het tijdelijke huurcontract voor twee jaar voor zelfstandige woningen. Voor sociale verhuurders komen er nog regels voor welke specifieke groepen dit bedoeld is, maar particuliere verhuurders mogen het voor hun 560.000 woningen onbeperkt toepassen. Daar dreigt het dus een proefcontract te worden. Mijn vrees en mijn verwachting is dat bij particuliere en commerciële verhuurders het de standaard zal worden om huurders in eerste instantie een tijdelijk contract aan te bieden. De verhuurder kan daarna naar bevinding van zaken dit verlengen of niet verlengen. Wij willen die situatie voorkomen. Daarom vragen we de minister alsnog toe te zeggen om ook in de commerciële sector dit soort contracten alleen toe te staan voor specifieke groepen. Al met al holt de groei van tijdelijke huurcontracten de norm van het huurcontract voor onbepaalde tijd uit; een norm waar wij zeer aan hechten. De SP heeft dan ook geen behoefte aan nieuwe vormen van tijdelijke contracten, vooral niet als die niet beperkt zijn tot specifieke situaties en specifieke groepen. We zijn benieuwd naar de reactie van de minister op onze vragen en opmerkingen.

De **voorzitter**:
Dank u wel.

De beraadslaging wordt geschorst.

De **voorzitter**:
Ik schors de vergadering voor de lunchpauze.

De vergadering wordt van 12.13 uur tot uur geschorst.

Voorzitter: Flierman